



NOD PROJECT

Proiect număr: 4/2018

Adresa: jud. Timiș, Timișoara , Str.Lămâței nr.32-34, CF 443626

Beneficiar: **S.C. D'AR-TEX IMOBILIARE S.R.L.**

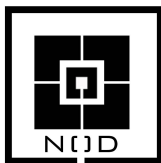
Titlu proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Locuinte individuale insiruite in regim P+2E**

## **ELABORARE PUZ**

**LOCUINTE INDIVIDUALE INSIRUITE IN REGIM P+2E**

str. Lămâței, nr 32-34, Timișoara



NOD PROJECT

Proiect număr: 4/2018

Adresa: jud. Timis, Timisoara , Str. Lămâitei nr. 32-34, CF 443626

Beneficiar: **S.C. D'AR-TEX IMOBILIARE S.R.L.**

Titlu proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Locuinte individuale insiruite in regim P+2E**

## FOAIE DE CAPĂT

Denumire proiect : **ELABORARE PUZ**  
LOCUINTE INDIVIDUALE INSIRUITE IN REGIM P+2E  
STR. LĂMÂIȚEI, NR. 32-34, TIMIȘOARA

Nr. proiect : **4/2018**

Faza : **PUZ**

Beneficiar : **SC. D'AR-TEX IMOBILIARE SRL**  
**Str. Ranetti, nr 28, Timișoara**

Amplasament : **Str. Lămâitei, nr 32-34, Timișoara, jud Timiș**  
**CF 443626, NR.CAD 443626**

Proiectant general : **S.C. NOD PROJECT S.R.L**  
Sef proiect: arh. MIRON ȘUTEU

Proiectant specialitate: **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**  
arh. CARMEN FALNIȚĂ

Data elaborării : **DECEMBRIE 2019**



NOD PROJECT

Proiect număr: 4/2018

Adresa: jud. Timis, Timisoara , Str. Lămâitei nr. 32-34, CF 443626

Beneficiar: **S.C. D'AR-TEX IMOBILIARE S.R.L.**

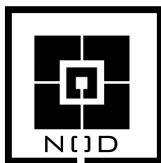
Titlu proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Locuinte individuale insiruite in regim P+2E**

## FOAIE DE RESPONSABILITĂȚI

Proiectant general : **S.C. NOD PROJECT S.R.L**  
arh. MIRON SUTEU

Proiectant specialitate: **S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.**  
arh. CARMEN FALNIȚĂ



NOD PROJECT

Proiect număr: 4/2018

Adresa: jud. Timis, Timisoara , Str. Lămâitei nr. 32-34, CF 443626

Beneficiar: **S.C. D'AR-TEX IMOBILIARE S.R.L.**

Titlu proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Locuinte individuale insiruite in regim P+2E**

## BORDEROU GENERAL

### **A. PIESE SCRISE**

Foaie de capăt	pag. nr. 2
Lista de responsabilități	pag. nr. 3
Borderou general	pag. nr. 4

<b>Memoriu tehnic</b>	pag. nr. 6
-----------------------	------------

#### **1. Introducere**

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse de documentare

#### **2. Stadiul actual al dezvoltării**

- 2.1. Evoluția zonei
- 2.2. Încadrare în localitate
- 2.3. Vecinătăți și limite
- 2.4. Situația juridică a terenului
- 2.5. Elemente ale cadrului natural
- 2.6. Circulația
- 2.7. Ocuparea terenurilor
- 2.8. Echiparea tehnico-edilitară
- 2.9. Probleme de mediu
- 2.10. Opțiuni ale populației

#### **3. Propuneri de dezvoltare urbanistică**

- 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare
- 3.2. Prevederi ale PUG
- 3.3. Valorificarea terenului natural
- 3.4. Modernizarea circulației
- 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici
- 3.6. Echiparea tehnico-edilitară
- 3.7. Protecția mediului
- 3.8. Obiective de utilitate publică

#### **4. Concluzii**

**Anexe :** Extras CF nr.443626

Certificat de urbanism nr. 2715 din 02.07.2018



NOD PROJECT

Proiect număr: 4/2018

Adresa: jud. Timis, Timisoara , Str. Lămâitei nr. 32-34, CF 443626

Beneficiar: **S.C. D'AR-TEX IMOBILIARE S.R.L.**

Titlu proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL**

**Locuinte individuale insiruite in regim P+2E**

## **B. PIESE DESENATE**

### **ARHITECTURĂ**

1.	Încadrare in teritoriu	A 01
2.	Plan de situație existent	A 02
3.	Reglementări urbanistice - zonificare	A 03
4.	Propunere mobilare urbanistică	A 04
5.	Randări volumetrice	A 05
6.	Studiu de insorire	A 06
7.	Proprietati asupra terenurilor	A 07
8.	Plan ansamblu circulații și PUZ-uri aprobate în zonă	A 08
9.	Studiu cvartal	A 09



Proiect număr: 4/2018  
Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Str. Lămâiței nr. 32-34, CF 443626  
Beneficiar: **S.C. D'AR-TEX S.R.L.**  
Titlu proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Locuinte individuale insiruite în regim P+2E**

## **ELABORARE PUZ**

### **LOCUINTE INDIVIDUALE INSIRUITE IN REGIM P+2E**

**Str. Lămâiței nr. 32-34 Timișoara**

## **MEMORIU TEHNIC**

### **1.INTRODUCERE**

#### **1.1 Date de recunoaștere a documentației**

Nr. proiect	:	<b>4/2018</b>
Faza	:	<b>PUZ</b>
Beneficiar	:	<b>SC D'AR-TEX IMOBILIARE SRL</b>
Amplasament	:	<b>Str. Lămâiței nr. 32-34 Timișoara</b> <b>CF 443626, NR. CAD 443626</b>
Proiectant general Sef proiect:	:	<b>S.C. NOD PROJECT S.R.L.</b> arh. MIRON ȘUTEU
Proiectant de specialitate:	:	<b>S.C. GENIUS LOCCI S.R.L.</b> arh. CARMEN FALNIȚĂ
Denumire proiect	:	<b>PLAN URBANISTIC ZONAL</b> <b>LOCUINTE INDIVIDUALE INSIRUITE IN REGIM P+2E</b> <b>Str. LĂMÂIȚEI NR. 32-34 TIMIȘOARA</b>

#### **1.2 Scopul și obiectivele lucrării**

Prezenta documentație are drept scop întocmirea unui studiu pentru terenul situat în Timișoara, Str. Lămâiței nr.32-34 TIMISOARA CF 443626, NR.CAD 443626, în vederea realizării unui complex de imobile de **locuințe individuale înșiruite în regim de înălțime maxim P+2E**.

În acest context se stabilesc condițiile pentru:

- Utilizarea funcțională a terenului, în conformitate cu legislația în vigoare;
- Reglementarea caracterului terenului studiat;
- Modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcției;
- Realizarea lucrărilor tehnico-edilitare necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- Amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

Obiectul Studiului de Oportunitate (și ulterior a Planului Urbanistic Zonal) constă în analiza și evaluarea problemelor funcționale și tehnice din zonă, ținându-se cont de strategia de dezvoltare urbană a administrației locale și județene.

#### **1.3. Surse documentare**

Pentru întocmirea documentației au fost luate în considerare următoarele:

- date conținute în piesele scrise și desenate ale Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara (în vigoare și în curs de actualizare);
- Ridicare topografică efectuată în zonă;
- HCL 62/28.02.2012 privind aprobarea "Strategiei dezvoltării spațiilor verzi a Municipiului Timișoara 2010-2020 și Anexa 1 - Cadastrul Verde".

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 Evoluția zonei

Studierea țesutului urban existent în zonă relevă faptul că zona a evoluat dominată fiind de locuințe individuale, cu precădere la nivel P+1+M. Ulterior, în perioada dezvoltărilor din anii regimului comunist, în zonă au început să se dezvolte unități de locuire colectivă, în regim de înălțime P+3 și P+4. O dată cu mărirea regimului de înălțime apare și modificarea de funcțiune – apar funcțiuni publice și servicii. Cu toate acestea, locuirea rămâne funcțiunea dominantă iar regimul de înălțime dominant rămâne P+1+M. Zona se remarcă prin caracterul aproape rural dat de proximitatea Bălții Lămâița și a vegetației abundente.

### 2.2 Încadrare în localitate

Terenul aflat în studiu se situează în partea sud-vestică a municipiului Timișoara, în cadrul cartierului Freidorf.

La nivel de cvartal, acesta este mărginit astfel:

- în partea Vestică respectiv Nord-Vestică de strada Ardealului,
- în partea Nord-Estică de strada George Georgescu
- la Sud-Est, de strada Nicolae Andreescu.

Situl studiat are o formă rectangulară și prezintă ca limite definite următoarele:

- **Nord-Vest:** teren privat, locuință unifamilială în regim de înălțime P+1+M situată la o distanță de 1.40m față de limita de proprietate.
- **Nord-Est:** terenuri private, locuințe unifamiliale în regim de înălțime P situată la o distanță de 0.00m față de limita de proprietate.
- **Sud-Est:** teren privat, locuință unifamilială în regim de înălțime P+1+M situată la o distanță de 1.40m față de limita de proprietate.
- **Sud-Vest:** strada Lămâiței și locuințe colective în regim de înălțime P+4E situată la o distanță de 18.60m față de limita de proprietate.

Vis-a-vis de situl studiat, de cealaltă parte a străzii Lămâiței, se află **Balta Lămâița**.

Suprafața totală cuprinsă între limitele descrise anterior este de 2758 mp, reprezintă teren intravilan și are ca proprietar pe SC D'AR-TEX IMOBILIARE SRL, fiind înscris în: CF 443626, NR.TOP 443626.

Terenul este liber de construcții și este salubru.

### 2.3 Elementele cadrului natural și caracteristici geo-tehnice ale terenului

În prezent, pe amplasament există un ansamblu vegetal format din trei copaci, în partea stângă a limitei frontale a parcelei, care este propus spre păstrare prin proiect.

Nu există canale de desecare.

Terenul este plan (cu diferențe de nivel nesemnificative), având stabilitatea generală asigurată.

### **Date generale**

Timișoara este așezată în sud-estul Câmpiei Panonice, în zona de divagare a râurilor Timiș și Bega. Privit în ansamblu, relieful zonei Timișoara este de o remarcabilă monotonie, netezimea suprafeței de câmpie nefiind întreruptă numai de albia slab adâncită a râului Bega (realizată artificial, prin canalizare). În detaliu, însă, relieful orașului și al împrejurimilor sale prezintă o serie de particularități locale, exprimate altimetric prin denivelări, totuși modeste, care nu depășesc nicăieri 2–3 m.

Cvartalul studiat era cândva o zonă mlăștinoasă, cu multe lacuri, astupate odată cu construcția blocurilor în anii '80. Vis-a-vis de situl studiat se află Balta Lămâița, oferind un cadru natural plăcut cu o vegetație abundentă. Aceasta a fost reamenajată în anul 2016 de către Primăria Timișoara, fiind transformată într-o zonă de agrement preferată de locuitorii zonei. Lucrările au presupus dragarea apei, reconfigurarea bălții, amenajarea spațiului verde, instalarea de mobilier urban, bănci, pergole, coșuri de gunoi, și chiar forarea de fântâni. A fost amenajat și un loc de relaxare, un ponton la malul bălții și au fost trasate alei și platforme de promenadă.

Situl studiat este amplasat vis-a-vis de Balta Lămâița. Terenul studiat este plat, cu denivelări minore, liber de construcții și ocupat de o zonă verde neamenajată reprezentată de vegetație spontană.

### **Seismicitatea**

Din punctul de vedere al seismicității, conform codului de proiectare seismică P100-1/2013, condițiile locale de teren studiat în localitatea Timișoara sunt caracterizate prin valorile perioadei de colț  $T_c = 0,7\text{sec.}$ ; a factorului de amplificare dinamică maximă a accelerației orizontale a terenului  $\beta_0 = 2,50$ ; a spectrului normalizat de răspuns elastic (din codul menționat) și accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,20g$ .

Adâncimea de îngheț este de 0,60 – 0,70 m (conform STAS 6054/77).

Din punct de vedere climatic zona se caracterizează prin:

#### **temperatura aerului:**

- media lunară minimă: - 1°C în ianuarie;
- media lunară maximă: + 20 ... 21 °C în iulie - august;
- temperatura minimă absolută: - 35,3 °C;
- temperatura maximă absolută: + 40,0 °C;
- temperatura medie anuală: + 10,9 °C;

#### **precipitații:**

- media anuală: 631 mm;

**vantul:** predominant din sectorul vestic - 15%.

## **2.4 Circulația**

Accesul pe teren se face direct de pe drum asfaltat pe Str. Lămâiței, atât pietonal, cât și auto.

## **2.5 Ocuparea terenurilor**

În prezent, pe terenul în studiu nu se află nicio construcție.

Parcela este amplasată într-o zonă preponderent rezidențială, în cvartal putându-se observa dominația locuințelor individuale P, P+1, P+1+M, retrase față de aliniament și având grădini generoase.

În cvartalele imediat învecinate întâlnim cu preponderență locuire colectivă în ansambluri de înălțime P+4, construite în perioada comunisă.



## 2.6 Echiparea tehnico- edilitară

### A. ALIMENTARE CU APĂ.

În prezent parcela studiată nu are instalații de alimentare cu apă potabilă.

### B. CANALIZARE.

În prezent parcela studiată nu are instalații de canalizare.

### C.ELECTRICE

Terenul aflat în studiu nu beneficiază de bransament electric.

### D.TELEFONIE

În zona studiată se găsesc rețele de telefonie.

## 2.7 Probleme de mediu

### Relația cadrul natural – cadrul construit

Terenul este ocupat de o zonă verde neamenajată reprezentată de vegetație spontană. Se va asigura un balans optim între suprafața ocupată de construcție și suprafața rezervată spațiului verde.

Pe amplasament există un ansamblu vegetal format din trei copaci, în partea stângă a limitei frontale a parcelei, care este propus spre păstrare prin proiect.

**Riscuri naturale/antropice:** nu este cazul.

**Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare, ce prezintă riscuri pentru zona:** prin realizarea planului nu vor exista riscuri pentru zona.

**Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție: nu au fost identificate monumente istorice, culturale, religioase sau situri arheologice în perimetrul vizat.**

**Evidențierea potențialului balnear și turistic:** nu e cazul.

## 2.10 Opțiuni ale populației

Terenul studiat este proprietate privată.

Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică facilitează accesul populației la luarea deciziilor în administrația publică la consultarea documentațiilor de amenajare a teritoriului și urbanismului, propunerile acestora fiind analizate și integrate corespunzător în aceste documentații.

Consultarea populației se realizează prin anunțuri publice, în diferite faze de elaborare și dezbateri publice.

## 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Certificatul de Urbanism nr. 2715/02.07.2018 eliberat de Primăria Municipiului Timișoara a fost emis în baza PUG aprobat prin H.C.L nr.131/2017.

La elaborarea propunerilor de dezvoltare urbanistică s-a ținut cont de următoarele:

Stabilirea zonei de implantare a construcțiilor, prin:

- retragerea de minim 10.00 m față de limita posterioară de proprietate (limita nord-estică)



NOD PROJECT

Proiect număr: 4/2018

Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Str. Lămâiței nr. 32-34, CF 443626

Beneficiar: S.C. D'AR-TEX S.R.L.

Titlu proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL

Locuinte individuale insiruite în regim P+2E

- retragerea de 38,68 m față de limita frontală de proprietate (sud-vestică) (din cauza prezenței LEA deasupra sitului).
- retragere de 2,00 m față de limitele laterale ale sitului.
- propunerea amenajării unui număr suficient de locuri de parcare (minim 1,15 locuri/locuință);
- respectarea procentului maxim de ocupare a parcelei;
- respectarea retragerilor minime față de aliniamentul stradal și față de LEA;
- armonizarea propunerii cu tipologia de ocupare a cvartalului.

### 3.2 Prevederi ale P.U.G.

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara, terenul este situat în intravilan, în UTR 58.

În Planului Urbanistic General al Municipiului Timișoara se prevede, conform CU nr. 2715 în 02.07.2018, pentru arealul studiat: Zonă de locuințe și funcțiuni complementare cu locuințe pentru max. 2 familii. POT max. 40%, regim de înălțime P-P+2E. Spații verzi conform HCL 62/2012.

Prin proiectul de față se propune o ușoară densificare a locuirii în areal - se propune însă o inserție care să nu aibă un caracter disonant, ci să fie încadrată coerent în ambientul său.

### 3.3 Valorificarea cadrului natural

În prezent pe amplasament există un ansamblu vegetal format din trei copaci, în partea stângă a limitei frontale a parcelei, care este propus spre păstrare prin proiect.

Prin sistematizarea zonei se urmărește integrarea propunerii în cadrul existent, cu preluarea dezvoltărilor adiacente.

### 3.4 Modernizarea circulației

#### Circulație auto, velo

Strada Lămâiței este asfaltată, făcând astfel posibilă circulația auto.

Se va configura acces auto și pietonal de pe stradă pe parcelă.

Circulația velo nu este deocamdată configurată concret în zonă.

#### Parcări

Pentru asigurarea parcajelor pentru deservirea programului propus prin tema de proiectare se propun 1.15 locuri de parcare/locuință. Parcările au fost propuse în soluția dată numai la nivelul solului.

#### Circulația pietonală

Circulația pietonală este amenajată pe strada Lămâiței.

### 3.5 Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

#### BILANȚ TERITORIAL

<b>TEREN ÎN STUDIU</b>	<b>2758 mp</b>	<b>100%</b>
<b>Zonă implantare locuințe individuale înșiruite</b>	<b>max. 827.4 mp</b>	<b>max. 30%</b>
<b>Zonă spații verzi</b>	<b>min. 1103.2 mp</b>	<b>min. 40%</b>
<b>Zonă amenajată, circulații</b>	<b>827.4 mp</b>	<b>30%</b>

#### INDICI URBANISTICI

<b>POT</b> (procent de ocupare a terenului)	Max. 30 %
<b>CUT</b> (coeficient de utilizare a terenului)	Max. 0.90
<b>REGIM DE ÎNĂLȚIME</b>	Max. P+2E $H_{\max \text{ cornișă}} = 9\text{m}$ , $H_{\max \text{ coamă}} = 12\text{m}$ .

<b>Bilanț teritorial din Stotal:</b>	<b>100% - 2876 mp</b>
<b>Sconstrucții</b>	<b>Max 30% - 827.40 mp</b>
<b>Sverde</b>	<b>Min 40% - 1103.20 mp</b>
<b>Scirculații</b>	<b>30% - 827.40 mp</b>

Funcțiunea propusă pentru zona studiată este aceea de locuire individuală în sistem de locuințe individuale înșiruite. Terenul studiat de pe Str. Lămâitei nr. 32-34, face parte din intravilanul Municipiului Timișoara și din teritoriul administrativ al acestuia, având ca proprietar SC D'AR-TEX IMOBILIARE SRL. Amplasamentul, alcătuit din parcela înregistrată prin CF 443626, NR.TOP 443626, cu o suprafață de 2758 mp va fi zonificat astfel:

- zonă alocată construcției – imobil locuințe individuale înșiruite;
- zonă amenajată cuprinzând și circulații pietonale, auto și parcaje;
- zonă verde amenajată min 40%.

### 3.6 Echiparea tehnico-edilitară

#### A. ALIMENTARE CU APĂ.

In prezent, parcela studiata nu are instalatii de laimentare cu apa potabila sau industriala. Pe strada Lamaitei exista retea de apa potabila, retea deservita de Aquatim S.A.

Consumul de apa din cadrul obiectivului va consta in principal din consum menajer pentru locatari si pentru igienizarea spatiilor. Sistemul de alimentare cu apa propus este format dintr-un bransament de apa potabila din sistemul centralizat de apa al municipiului Timisoara, existent pe str. Lamaitei. Bransamentul de apa potabila se va realiza din strada Lamaitei, cu conducte de polietilena PE-ID, avand diametrul de 63 mm. Din acest bransament se vor racorda toate cladirile propuse.

Bransamentul va asigura atat consumul menajre cat si completarea rezervei de apa pentru stins incendiu ce va fi propusa. Conductele vor fi pozate subteran, la o adancime de cca. 1,1-1,5 m in lungul strazilor. Debitul si presiunea necesare in retelele de distributie vor fi asigurate de statiile de pompare a municipiului Timisoara.

#### B. CANALIZARE.

In prezent, terenul nu este sistematizat, nu exista canalizare menajera sau pluviala. Pe strada Lamaitei exista retea canalizare, retea deservita de Aquatim S.A.

Canalizarea propusa pentru PUZ-ul studiat se va face in sistem separativ (canalizarea apelor uzate menajere separat de canalizarea apelor pluviale).

##### Canalizarea apelor uzate menajere

Se va realiza o racordare la sistemul de canalizare al municipiului Timisoara existent pe strada Lamaitei, prin intermediul unui racord de canalizare nou propus, racord ce va fi realizat din PVC-KG avand diametrul de 200 mm. Pe traseul retelelor interioare de canalizare vor fi amplasate camine de vizitare si intersectie cu un diametru de min 1m. Din aceasta retea interioara se vor realiza racorduri de canalizare pentru fiecare cladire in parte.

Conductele de canalizare vor fi pozitionate obligatoriu pe un strat de nisip de 15 cm grosime, deasupra se va realiza o umplutura de nisip de cca. 15 cm iar in lateral de 20 cm.

##### Canalizarea apelor pluviale

Apele pluviale de pe platformele betonate, parcare, drumuri, trotuare, cladiri si zone verzi vor fi colectate prin intermediul rigolelor stradale, trecute printr-un decantor - separator de hidrocarburi si dirijate spre un bazin de retentie propus. Bazinul de retentie va avea un volum de 22 m<sup>3</sup>. Din acest bazin, apele pluviale vor fi utilizate pentru intretinerea spatiilor vezi prevazute, iar surplusul va fi descarcat controlat, gravitational sau prin pompare in retea de canalizare AQUATIM, dupa incheierea ploii.

Rezulta volumul de apa pluviala colectat de la o ploaie:

$$V_{\text{colectat}} = 21,28 \text{ m}^3$$

Volum de apa pluviala colectat anual este:

$$V_{\text{anual}} = 1.737,54 \text{ m}^3/\text{an.}$$



### **C.ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA.**

Alimentarea cu energie electrică se va face prin solicitarea racordării locului nou de consum la rețelele electrice de interes public pentru transportul și distribuția energiei electrice, în conformitate cu HG90\2008 - Regulamentul privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza printr-un post de transformare de rețea, proiectat și executat de către distribuitorul local de energie electrică.

### **D.RETELE DE TELECOMUNICATII**

Fiecare construcție se va racorda la rețelele de fibră optică prin extinderea rețelelor din zonă până la fiecare consumator. Extinderea rețelelor se va face de către providerii de servicii.

### **E.Alimentarea cu cladura**

In zona amplasamentului propus nu exista retele termice si de apa rece hidrofor. Investitorul, la faza de AC va propune alimentarea cu caldura a imobilelor, totul pe cheltuiala proprie.

### **F. Alimentarea cu gaze naturale**

In prezent, atat pe Lamaitei exista retea de distributie gazelor naturale.

Pentru alimentarea cu gaze naturale a imobilelor propuse prin PUZ, se va realiza bransarea la cele existente.

### **G. Gospodarie comunală**

Se vor propune amenajari pentru sortarea, evacuarea, depozitarea si tratarea deseurilor. Acestea vor fi preluate de o societate specializata, in urma realizarii unui contract intre beneficiar si aceasta.

### **INTERDICTII TEMPORARE**

Zonele afectate de rețele (electrice, canalizare, alimentare cu apă, gaze, telefonie, fibră optică, etc.) sunt supuse interdicției temporare de construire până la găsirea soluțiilor de deviere a acestora pe lângă căile de circulație, prin grija operatorului de rețea sau a proprietarului terenului (dacă este cazul).

Dezvoltarea edilitară a zonei studiate se va realiza conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate, în corelare cu avizele eliberate de deținătorii rețelelor edilitare.

### **3.7 Protectia mediului**

#### **a. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari,etc.)**

Nu este cazul. Functiunea propusa in zona studiata nu reprezinta o sursa de poluare.

#### **b. Prevenirea producerii riscurilor naturale**

In zona nu exista risc de calamitate.



**c. Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Nu este cazul.

**d. Depozitarea controlata a deseurilor**

Ca urmare a implementarii planului vor rezulta deseuri menajere de la angajati precum si deseuri rezultate din constructii in faza de realizare. Acestea vor fi colectate selectiv, respectand normele legale in vigoare. Se va tine evidenta gestiunii deseurilor conform HG nr. 852/2002. Preluarea deseurilor va fi facuta de unitati specializate autorizate.

**e. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi**

Nu este cazul.

**f. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate**

Nu este cazul.

**g. Refacere peisagistica si reabilitare urbana**

Dupa finalizarea lucrarilor, va fi restabilit echilibrul ecologic al zonelor verzi, iar terenurile degradate in urma lucrarilor vor fi reamenajate, dezvoltand potentialul urbanistic al zonei studiate.

**h. Valorificarea potentialului turistic si balnear**

Nu este cazul.

**i. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore.**

Nu este cazul.

**4. CONCLUZII**

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte. Aceasta va completa pattern-ul locuirii cu funcțiuni de același fel.

La baza criteriilor de intervenție și a reglementărilor propuse prin prezenta documentație au stat la bază obiective precum:

- realizarea unor imobile adaptate la necesitățile actuale ale pieței, cu legislația în vigoare și cu tendințele de dezvoltare urbană ale orașului;
- corelarea cu planurile urbanistice reglementate și aprobate pentru acea zonă;
- rezolvarea problemelor urbanistice (în principal raportarea la vecinătăți) pentru integrarea firească în fondul construit existent.

Întocmit,  
Arh. MIRON SUTEU  
Arh. CARMEN FALNIȚĂ



# **REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**

afărent

**PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru "Imobil locuințe individuale înșiruite în regim P+2E", str. Lămâiței nr. 32-34, Timișoara

## **1. DISPOZIȚII GENERALE**

### **1.1 Rolul Regulamentului Local de Urbanism**

Regulamentul local de urbanism este sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza elaborării planurilor urbanistice zonale și de detaliu precum și a regulamentelor aferente care se vor elabora ulterior în zona studiată. Acesta stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente acestora. Regulamentul local de urbanism aferent „**PLAN URBANISTIC ZONAL pentru LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎNȘIRUITE ÎN REGIM P+2E**”, cuprinde Prescripții și Reglementări ce se referă la activitatea de construire și amenajare a terenului cuprins în perimetrul propus al P.U.Z..

Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor.

Regulamentul local de urbanism se aplică, în cazul de față, la terenul cu o suprafață totală de 2 758mp, având CF 443626, NR.TOP 443626 situat în intravilanul municipiului Timișoara, pe strada str. Lămâiței nr. 32-34, Timișoara.

Prevederile prezentului Regulament vor fi permanent corelate cu evoluția legislației cu caracter general și cu cea a legislației de specialitate, relevante pentru activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului.

Aplicarea prevederilor din Regulamentul local de urbanism trebuie să asigure corelarea intereselor cetățeanului cu cele ale colectivității, respectiv protecția proprietății private și apărarea interesului public.

### **1.2. Baza legală a elaborării**

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL** pentru – Imobil locuințe individuale înșiruite P+2E și locuri de parcare stau:

- Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, republicată;
- Legea 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată;
- Legea 137/1995 privind protecția mediului, republicată;
- Codul Civil;
- Ordinul Ministrului Sănătății nr.536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind modul de viață al populației;
- Regulamentul General de Urbanism aprobat cu HG 525/27 iunie 1996;
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținut cadru al P.U.Z. aprobat prin Ordin MLPAT nr.176/N/16.08.2000;
- Ordinul nr.2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr 119/2014 privind normele de igienă;
- H.G 525/1996 privind aprobarea regulamentului General de Urbanism;



- H.C.L. 157/2002 prelungit prin H.C.L 131/2017'
- H.C.L. 62/2012 privind suprafața minimă a spațiilor verzi;
- Planuri Urbanistice aprobate în zonă (PUZ, PUD).

Alte acte legislative specifice sau complementare domeniului amenajării teritoriului.

Planul Urbanistic Zonal împreună cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcției, în limita parcelei reglementate: CF 443626, NR.TOP 443626.

Limita zonei studiate este figurată în planșele anexate Planului Urbanistic Zonal.

Zonificarea funcțională a teritoriului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse și este evidențiată în planșa *A03-V2 Reglementări urbanistice - zonificare*. Pe baza acestei zonificări s-au stabilit condițiile de amplasare și de conformare ale obiectivelor ce se vor aplica.

### 1.3. Aprobarea Regulamentului Local de Urbanism

Regulamentul Local de Urbanism anexă la Planul Urbanistic Zonal "**Locuinte individuale insiruite în regim P+2E**", cu fronturi la strada Lamaitei, aflat în intravilanul Municipiului Timișoara, identificat prin C.F. nr. 443626, se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Timișoara în baza avizelor și acordurilor prevăzute de lege și devine act de autoritate publică al Administrației Publice Locale.

### 1.4. Domeniul de aplicare a Regulamentului Local de Urbanism

Domeniul de aplicare al prezentului Regulament Local de Urbanism se referă la proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor ce vor fi amplasate pe suprafața de teren aflată în intravilanul Municipiului Timișoara, jud. Timiș, având o suprafață totală de 2758 mp, cu front la str. Lamaitei, identificat prin C.F. nr. 443626.

Regulamentul Local de Urbanism se aplică în proiectarea și realizarea tuturor construcțiilor și amenajărilor amplasate pe terenul care face obiectul P.U.Z.

Zonificarea funcțională propusă prin P.U.Z. va asigura compatibilitatea dintre destinația construcțiilor și funcțiunea dominantă a zonei.

Prevederile Planului Urbanistic Zonal și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, odată aprobate, constituie act de autoritate al administrației publice locale. Prezentul PUZ se va reglementa în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara.

## 2. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Cladirile de orice natura, drumurile, rețelele edilitare, amenajarile exterioare, imprejmuirile etc se vor realiza numai in intravilanul aprobat al localitatii, in baza certificatelor de urbanism si autorizatiilor de construire eliberate conform prevederilor prezentului plan urbanistic zonal.

La eliberarea autorizatiei de construire urmeaza sa se verifice:

- dreptul de proprietate al solicitantului asupra terenului ;
- inscrierea functiunii solicitate in functiunea dominanta a zonei in care urmeaza sa se amplaseze cladirile.
- respectarea aliniamentelor, distantelor, regimului de inaltime, POT- ul si CUT- ul, prevazute in documentatie.





- respectarea executării clădirilor și amenajărilor din materiale durabile;
- asigurarea bransării clădirilor la rețelele edilitare
- asigurarea parcajelor necesare conform P132-93; și asigurarea platformelor de întoarcere;

Toate clădirile vor fi prevăzute cu fundații la adâncimea specificată în avizului geotehnic anexă la documentația de autorizare a construcțiilor.

### **2.1.Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

Terenul care face obiectul prezentului PUZ nu deține patrimoniu construit și nici patrimoniu natural.

### **2.2.Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public**

Autorizarea construcțiilor de orice fel se va putea face numai în condițiile respectării prevederilor legale privind siguranța în construcții între care se amintesc următoarele considerente ca prioritare, fără ca enumerarea să fie limitativă:

- Legea nr. 50/1991 cu modificările ulterioare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții inclusiv Normele metodologice pentru aplicare în vigoare la data eliberării Autorizației de Construire;

- Legea nr. 10/1995 cu completările și modificările ulterioare, privind calitatea în construcții;

- H.G.R. nr. 925/1995 privind Regulamentul de verificare și expertizare tehnică a proiectelor, a execuției lucrărilor și construcțiilor, inclusive instrucțiunile de aplicare aprobate prin ord. M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996.

- Proiectele care însoțesc cererea pentru autorizarea unor lucrări de construcții vor cuprinde toate elementele necesare în care să fie specificate măsurile luate pentru asigurarea condițiilor de siguranță privind realizarea și exploatarea construcțiilor.

### **2.3.Protecția față de poluare și alte riscuri**

Pentru construirea obiectivului propus și a instalațiilor aferente, în zonă se vor lua măsuri pentru evitarea poluării mediului și de diminuare a altor riscuri ce pot rezulta din activitatea desfășurată.

### **2.4.Asigurarea echipării edilitare**

Autorizarea lucrărilor de construire poate fi condiționată de stabilirea în prealabil, prin contract a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

### **2.5.Asigurarea compatibilității funcțiilor**

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei ce face obiectul P.U.Z..

### **2.6.Procentul de ocupare a terenului**

Autorizarea executării lucrărilor de construire se face cu condiția ca procentul de ocupare al terenului cu construcții să nu depășească POT=30% și coeficientul de utilizare al terenului să nu depășească CUT = 0.90.



### **3.Reguli de amplasare și retragerile minime obligatorii**

Zonele functionale s-au stabilit conform cerintelor documentatiei si sunt puse in evidenta in plansa de REGLEMENTARI din P.U.Z.

Zona care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism face parte din intravilanul Municipiului Timisoara si are o suprafata de 2758 mp.

La nivelul terenului studiat s-a delimitat un singur UTR, UTR 58: zona de locuinte si functiuni complementare cu locuinte pentru max 2 familii.

#### **3.1.Amplasarea față de drumuri publice**

Pentru zona studiată, este permisă autorizarea executării construcțiilor cu destinația stabilită, cu condiția respectării zonelor de protecție a drumurilor.

#### **3.2.Amplasarea față de aliniament**

Amplasarea construcției față de aliniamentul stradal se va face conform planșei A03-V2 *Reglementări urbanistice - zonificare*.

#### **3.3.Amplasarea în interiorul parcelei și în raport cu limitele dintre parcele**

Amplasarea construcției se va face conform planșei A03-V2 *Reglementări urbanistice - zonificare* și anume: retragerea față de limita posterioară (nord-estică) minim 10m, retragerea față de limita frontală a sitului 38.68m, din cauza prezenței pe sit a unei zone de protecție obligatorie LEA 110KW. Nu exista retrageri minime obligatorii față de limitele laterale ale parcelei(nord-vest și sud-est).

#### **3.4.Amplasarea față de punctele cardinale**

Situl are o orientare bună față de punctele cardinale, permițând noilor funcțiuni respectarea normelor sanitare cu privire la însorirea minimă obligatorie.

### **4.Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii**

#### **4.1.Accese carosabile**

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces la locurile de parcare de pe parcelă.  
Drumul de acces va avea caracteristicile necesare pentru a satisface exigențele de securitate, apărarea contra incendiilor și protecției civile.

#### **4.2.Accese pietonale**

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul asigurării unui acces pietonal la obiectivul propus.

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale din domeniul public pe proprietatea privată, până la intrarea în clădire.

În cazul în care accesele pietonale nu sunt realizate distinct, acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de platforme și drumuri, care trebuie să includă și gabaritele acestora.

### **5.Reguli cu privire la echiparea edilitară**

#### **5.1.Racordarea la rețele publice de echipare edilitară existente**

Autorizarea executării construcțiilor va fi permisă numai în cazul existenței



posibilității de racord la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică sau în cazul realizării de soluții de echipare în sistem individual, în care beneficiarul se obligă să racordeze construcția la rețeaua centralizată publică, atunci când aceasta se va executa.

- Lucrări de apă
- Rețele de energie electrică
- Telecomunicații
- Rețele de gaze naturale.

### **5.2. Realizarea de rețele edilitare**

Autorizarea executării lucrărilor de construire va fi permisă numai în cazul existenței posibilităților de racord la rețelele existente de apă, canalizare și energie electrică.

Extinderile de rețele publice sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către beneficiar, parțial sau în întregime, după caz.

Lucrările de racordare și branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către beneficiar.

Se recomandă ca toate rețelele edilitare stradale: alimentare cu apă, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații să se realizeze subteran.

### **5.3. Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare**

Rețelele de apă, canalizare, gaze, energie electrică, telecomunicații, drumuri publice sunt proprietatea publică a orașului.

### **5.4. Alimentarea cu apă, canal**

Racordările și branșamentele la rețeaua de apă și canalizare ale investiției se vor realiza de către beneficiar și vor fi avizate de către societatea Aquatim.

### **5.5. Alimentarea cu energie termică**

Se propune pentru obiectivul nou propus independența energetică privind furnizarea căldurii și a apei calde de consum prin centrală proprie, ce funcționează pe bază de energie electrică.

### **5.6. Telecomunicații**

Pentru obiectivul propus pe amplasamentul studiat se prevede dotarea cu rețele de telecomunicații, internet și cablare, printr-un racord la rețelele existente. Racordul se va asigura într-un cămin subteran, de unde se vor asigura racorduri subterane în cabluri, până la centralele noului obiectiv.

### **5.7. Alimentarea cu energie electrică**

Asigurarea alimentării cu energie electrică se va realiza prin branșarea la rețeaua publică existentă.

La proiectare și execuție se respectă prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare (PE 132-2003; PE 107-1995; P 118-1999).



## **6.Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor și construcțiilor**

### **6.1. Înălțimea construcțiilor**

Regimul de înălțime maxim propus este de: P+2E – Hmax la cornișă=9m, Hmax la coamă=12m.

### **6.2. Aspectul exterior al construcțiilor**

Sunt interzise construcțiile ce reprezintă pașișe ale unor tipuri de arhitectură nespecifice. Sunt interzise imitațiile de materiale.

Construcțiile, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu vor trebui să intre în contradicție cu aspectul general al zonei și nu vor deprecia valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Culorile dominante pentru fațadele construcțiilor vor fi alese din paletarul de culori al „Regulamentului privind identitatea cromatică a clădirilor din Municipiul Timișoara”.

### **6.3. Procentul de ocupare a terenului**

Procentul de ocupare a terenului este de max. 30% din suprafața totală a terenului.

## **7.Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, garaje , spații verzi și împrejurimi**

### **7.1.Parcaje**

Parcajele și garajele sunt spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp. Autorizarea executării lucrărilor de construire se emite în conformitate cu prevederile art.33 R.G.U..

Este obligatorie asigurarea necesarului de parcaje, conform normativelor în vigoare și conform proiectelor întocmite de proiectanții de specialitate. Parcajele se pot realiza atât suprateran cât și subteran.

### **7.2.Suprafața spațiilor verzi și plantate**

Suprafața spațiilor verzi se va stabili conform cu legislația în vigoare și va avea un quantum de minim 40% zone verzi pe parcelă.

## **4.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

### **Caracteristici**

În acest teritoriu se preconizează dezvoltarea unor zone destinate în principal locuirii și funcțiilor complementare. Proiectul propus vine în sprijinul valorificării zonei prin propunerea unei densități corecte a locuirii raportat la poziția sitului în orașul Timișoara.

### **Reglementări**

CertIFICATELE de Urbanism și Autorizațiile de Construire pentru obiectivul propus pe acest teren nu se vor elibera decât după avizarea și aprobarea documentației P.U.Z. Prezentul regulament de urbanism va constitui parte din tema de proiectare a obiectivului propus.



#### 4.1. Obiective și modalități de operare

Soluția urbanistică a fost elaborată ținându-se cont de următoarele obiective:

- utilizarea funcțională a terenului în conformitate cu legislația în vigoare;
- reglementarea caracterului terenului studiat;
- modul de ocupare a terenului și condițiile de realizare a construcțiilor;
- realizarea lucrărilor rutiere și tehnico-edilitare, necesare asigurării unei infrastructuri adecvate;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural și cadrul construit existent.

#### 4.2. Utilizări funcționale

##### 4.2.1. Funcțiunea dominantă

Funcțiunea propusă pentru zonă este cea de locuire individuală.

##### 4.2.2. Utilizări permise

Construirea de locuințe individuale înșiruite în regim de înălțime maxim P+2E.

##### 4.2.3. Utilizări permise cu condiții

Realizarea de ateliere sau unități de prestări de servicii mici, cu maximum șase angajați, cu condiția netransformării lor într-o activitate mijlocie, cu un personal mai numeros.

##### 4.2.4. Utilizări interzise

- este interzisă desfășurarea activităților nespecificate în PUZ;
- este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri;
- este interzisă desfășurarea altor funcțiuni incompatibile cu funcțiunea de locuire.

### IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR TERITORIALE DE REFERINȚĂ

Unitățile teritoriale de referință (U.T.R.) sunt delimitate de limite fizice existente: axul străzilor, limitele parcelelor.

Unităților teritoriale de referință li se aplică atât prescripțiile prevăzute la cap. 1 „Dispoziții generale”, cât și prescripțiile prevăzute în „Regulamentul de urbanism la nivelul unităților teritoriale de referință”.

P.O.T.(procentul de ocupare al terenului) reprezintă raportul procentual dintre suprafața construită ( $S_c$ ) și suprafața terenului ( $S_t$ ) pe care se amplasează construcția supusă autorizării.

$$POT = S_c \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)} \times 100$$

C.U.T.(coeficientul de utilizare al terenului) reprezintă raportul dintre suprafața desfășurată a tuturor clădirilor existente și propuse pe un teren și suprafața terenului

$$CUT = S_d \text{ (mp)} / S_t \text{ (mp)}$$

#### Bilanț teritorial zona studiată

Pentru teritoriul studiat se recomandă funcțiunea de locuințe individuale înșiruite.

- POT maxim 30%
- CUT maxim 0.90
- regim maxim de înălțime P+2E, H.max.cornișă = 9m
- spațiu verde minim 40% pe parcelă.



## REGLEMENTĂRI

### Funcțiuni permise:

-locuințe individuale înșiruite, conform planșa A03-V2 *Reglementări urbanistice - zonificare*;

### Funcțiuni interzise:

-construcții ce nu se încadrează în funcțiunea locuire și funcțiuni complementare;  
-parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi.

### Regim de înălțime

Se vor autoriza construcțiile cu un regim maxim de P+2E cu înălțimea maximă la cornișă de 9m.

### Regim de aliniere

Amplasarea construcției față de aliniament se va face cu o retragere de 38,68 m față de limita frontală de proprietate (sud-vestică) din cauza prezenței LEA deasupra sitului, respectând astfel zona de implementare marcată pe planșa A03-V2 *Reglementări urbanistice- zonificare*.

Față de limita posterioară se păstrează o retragere de 10m, iar față de limitele laterale se impune o retragere de min 2,00 m

### Parcarea autovehiculelor

Nu se vor autoriza decât acele construcții care vor avea asigurate locurile de parcare necesare în interiorul parcelei. Parcarea autovehiculelor pe trotuare sau spații verzi este interzisă.

### Indicatori de utilizare a terenului

**POT = 30% ; CUT = 0.90**

<b>Bilant teritorial din Stotal:</b>	<b>100% - 2876 mp</b>
<b>Sconstructii</b>	<b>Max 40% - 1150.40 mp</b>
<b>Sverde</b>	<b>Min 40% - 1103.20 mp</b>
<b>Scirculatii</b>	<b>30% - 827.40 mp</b>



Proiect număr: 4/2018  
Adresa: jud. Timiș, Timișoara, Str. Lămâitei nr. 32-34, CF 443626  
Beneficiar: **S.C. D'AR-TEX S.R.L.**  
Titlu proiect: **PLAN URBANISTIC ZONAL**  
**Locuinte individuale insiruite în regim P+2E**

### **Concluzii - măsuri în continuare**

Soluția urbanistică adoptată reglementează din punct de vedere urbanistic zona studiată în prezenta documentație.

Certificatul de Urbanism care se va elibera, va cuprinde elemente obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Se recomandă centralizarea informațiilor referitoare la lucrările ce vor urma avizării Planului Urbanistic Zonal și introducerea lor în baza de date existentă, în scopul corelării și menținerii la zi a situației din zonă.

Întocmit,  
Arh.MIRON SUTEU  
Arh. CARMEN FALNIȚĂ